

# ORDINATIONSRÄUMLICHKEITEN

Direkt im Stadtzentrum von Gänserndorf zu verkaufen

In der Hans-Kudlich-Gasse 5 entsteht derzeit ein neues, modernes Wohn- und Geschäftshaus. Die Fertigstellung erfolgt im 4. Quartal 2025.

Das Gebäude wird dreigeschossig in Ziegelbauweise als Niedrigenergiegebäude errichtet. Im Erdgeschoss entstehen **zwei Ordinationen**, in den Obergeschossen 9 moderne Eigentumswohnungen.

## **Arbeiten in Bestlage:**

Diese Immobilie ist aufgrund Ihrer Lage einzigartig: Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum, direkt bei Apotheken und Fachärzten, Bandagist, Supermarkt, Bank und Post. Die beliebte Einkaufsmeile, die Bahnstraße, befindet sich vor der Haustüre. Schulen, Kindergarten und Behörden sind ebenfalls in nur 3-5 Gehminuten erreichbar.

Hier kann der Traum von der eigenen Praxis verwirklicht werden!

### **Ordination Top 1 – 124 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 5 Räume:**

Großzügiger Empfangs- und Wartebereich, 2 Behandlungsräume, 1 Multifunktionsraum mit Küchenzeile, 3 kleine Lager-/Abstellräume, Patienten-WC, Mitarbeiter-WC

### **Ordination Top 2 – 94 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 4 Räume:**

Großzügiger Empfangs- und Wartebereich, 2 Behandlungsräume, 1 Teeküche, 1 Lager/Serverraum, Patienten-WC, Mitarbeiter-WC

Alle Räumlichkeiten sind barrierefrei ausgestaltet, Handwaschbecken und elektrische Anschlüsse in allen Behandlungsräumen vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt können individuelle Planungswünsche noch berücksichtigt werden!

**Ausstattung:** Fußbodenheizung, Fernwärme, SAT-Anlage, Glasfaserinternet, vorbereitete Leitungen für Klimageräte, Personenaufzug, Photovoltaik-Anlage am Dach, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, eigener Einlagerungsraum.

PKW-Abstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können um jeweils 15.000 € erworben werden.



Straßenansicht



Hofansicht

Der Verkauf erfolgt **provisionsfrei**, wahlweise als Eigentums- oder Vorsorgeobjekt und die Räumlichkeiten werden schlüsselfertig übergeben.

---

Nähere Informationen zum Projekt finden Sie unter:

<https://www.lahofer.at/immobilien/kaufen/>



---

Kontakt:

Frau Mag.(FH) Christiane Lahofer

0664/831 7266

[christiane.lahofer@lahofer.at](mailto:christiane.lahofer@lahofer.at)

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH

Hauptstrasse 15, 2230 Gänserndorf

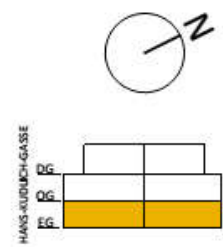
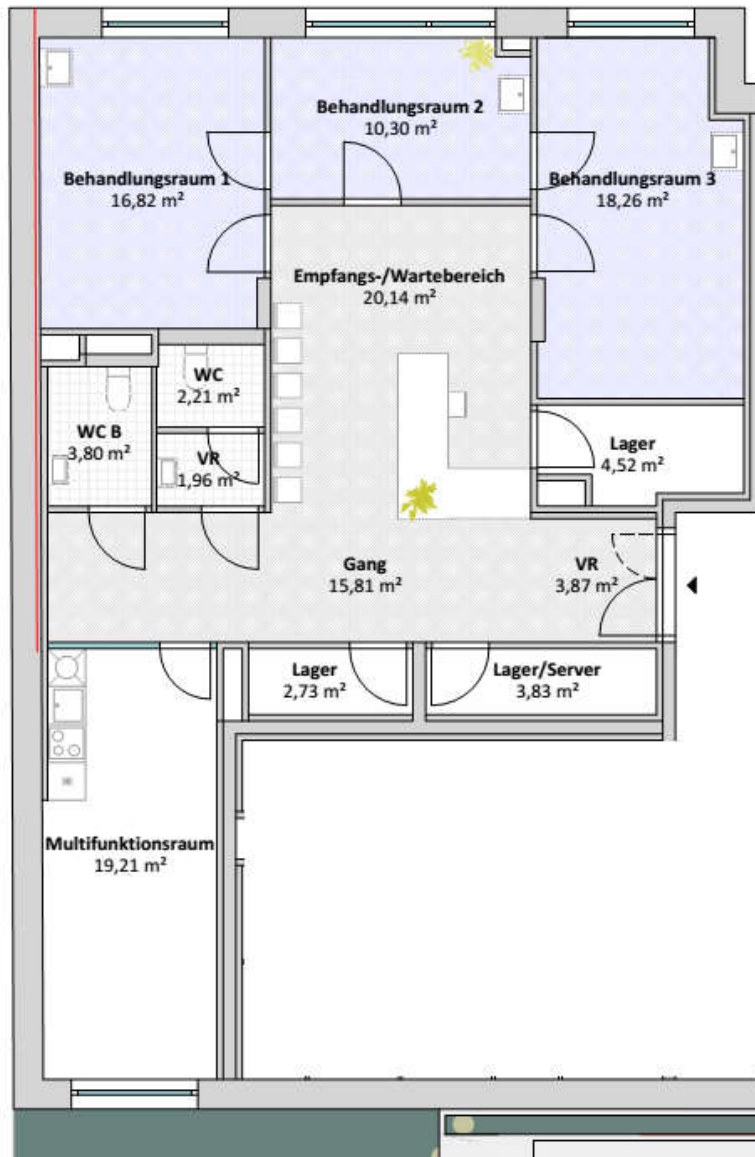
[www.lahofer.at](http://www.lahofer.at)



# HANS-KUDLICH-GASSE 5

2230 GÄNSERNDORF

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH  
 Hauptstraße 15  
 2230 Gänserndorf  
 Telefonnummer: +43 664 8317266  
 verwaltung@lahofer.at  
 www.lahofer.at

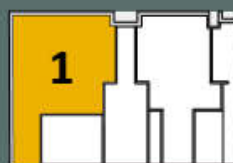


**TOP 1**

123,46 m<sup>2</sup>  
 ERDGESCHOSS

Arztpraxis 1

HANS KUDLICH GASSE



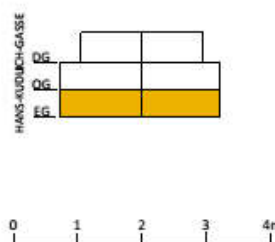
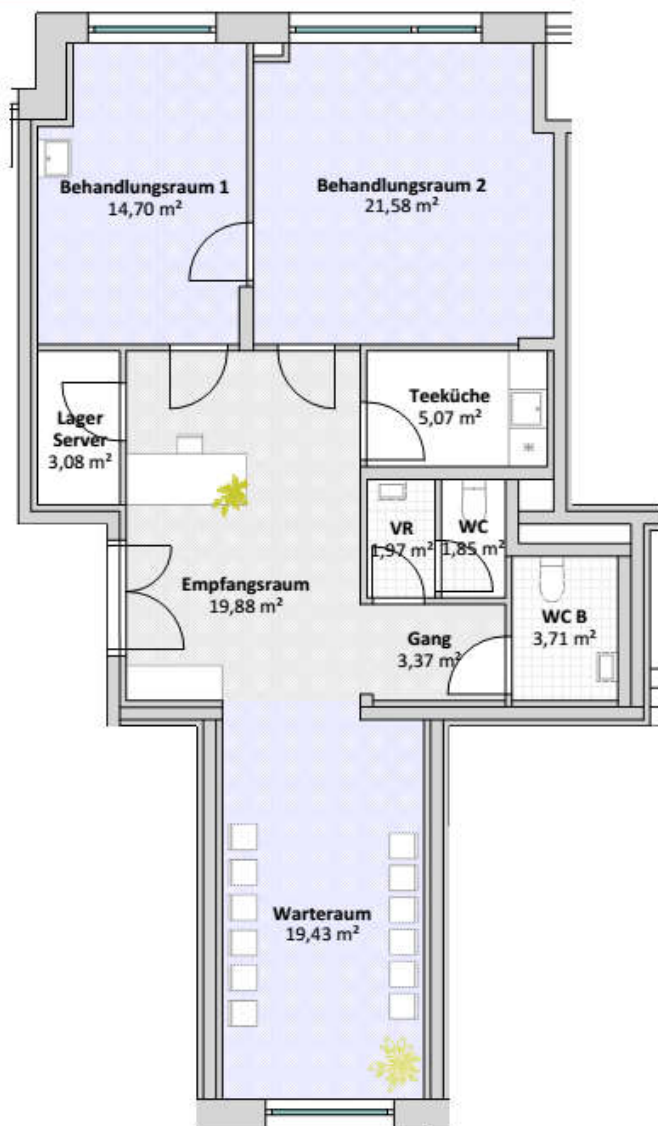
Es gilt die jeweils gültige Bau- und  
 Ausstattungsbeschreibung.  
 Änderungen während der Bauausführung  
 vorbehalten.  
 Möblierungsvorschlag - dargestellt  
 Einrichtungsgegenstände sind nicht Teil  
 der Wohnungsausstattung.



# HANS-KUDLICH-GASSE 5

2230 GÄNSERNDORF

Lahofer Immobilienverwaltungs GmbH  
Hauptstraße 15  
2230 Gänserndorf  
Telefonnummer: +43 664 8317266  
verwaltung@lahofer.at  
www.lahofer.at

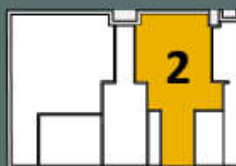


**TOP 2**

94,01 m<sup>2</sup>  
ERDGESCHOSS

Arztpraxis 2

HANS KUDLICH GASSE



Es gilt die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen während der Bauausführung vorbehalten.  
Möblierungsvorschlag - dargestellt  
Einrichtungsgenstände sind nicht Teil der Wohnungsausstattung.

